

DEVELOPPEMENT URBAIN ET DURABLE -

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2010-2015 DE LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND TOULOUSE - AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

10-849

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2009-03-HAB-01 en date du 20 mars 2009, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse a pris la décision d'engager l'élaboration de son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant la période 2010-2015.

Trois phases successives ont guidé l'élaboration de ce PLH : la réalisation d'un diagnostic, la traduction des enjeux issus du diagnostic en orientations stratégiques et la définition d'un programme d'actions (art. R.302-1 à R.302-4 du code de la construction et de l'habitation).

La phase 1 de diagnostic de l'habitat sur le territoire du Grand Toulouse, dont la réalisation a été confiée pour l'essentiel à l'AUAT, a été validée par le comité de pilotage du PLH du 13 novembre 2009 et a été partagée avec l'Etat, les communes et les partenaires et acteurs lors des rencontres de l'habitat qui se sont tenues le 4 décembre 2009.

Le diagnostic a rappelé que le contexte de l'agglomération toulousaine était marqué par une forte dynamique d'attractivité et d'étalement urbain, ainsi que par un marché du logement devenu très sélectif, de moins en moins accessible aux ménages. L'analyse a montré également que de multiples évolutions socio-démographiques en cours influent sur les besoins en logements : évolution des modes de vie, vieillissement de la population, étudiants ou jeunes en difficultés accrues d'accès au logement, décohabitations et familles monoparentales dans des conditions de fragilité, situations de précarité de plus en plus nombreuses et sévères, ... Cette situation conduit à un territoire communautaire fragmenté, marqué par des déséquilibres sociaux et territoriaux qui perdurent, un parc de logements sociaux globalement insuffisant et inégalement réparti, à l'heure où de nouveaux enjeux de qualité environnementale et de préservation de la planète défient l'habitat comme tous les autres secteurs de l'activité humaine.

En articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine et le Plan de Déplacement Urbain qui incitent à développer l'habitat prioritairement dans la ville « intense » bien desservie en équipements, transports et services, les orientations stratégiques du PLH 2010-2015 replacent l'habitat au cœur des politiques publiques. Pour répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic, cinq grandes orientations ont été validées par le comité de pilotage du PLH du 23 avril 2010 et la Conférence des Maires du 12 juillet 2010 :

Orientation 1 : Produire plus pour répondre aux besoins : s'organiser et innover pour passer progressivement de 4 550 à 6 200 logements par an au terme du PLH (soit une moyenne de 6 000 logements par an), en cohérence avec les analyses prospectives du SCoT.

Orientation 2 : Produire mieux : des logements de qualité, répondant aux attentes des ménages.

Orientation 3 : Construire une agglomération durable, solidaire et qui répond aux enjeux climatiques.

Orientation 4 : Proposer des réponses pour tous, en adaptant ces réponses à la diversité des besoins de la population et aux capacités financières des ménages pour favoriser les parcours résidentiels.

Orientation 5 : Faire vivre, co-produire et animer le PLH avec tous : communes, Etat, partenaires, habitants.

A partir de ces cinq orientations, un programme d'actions a été défini, comportant deux volets qui répondent chacun à la volonté de la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions du 25 mars 2009 de rendre plus opérationnels les PLH :

- un programme d'actions thématique décliné en « fiches-actions » elles-mêmes transcrites en « traductions opérationnelles ».
- un programme d'actions territorialisé sous forme de « feuilles de route » communales, qui définissent quantitativement et qualitativement la participation de chaque commune aux objectifs du PLH.

Le programme d'actions thématique est composé de 10 actions principales, déclinées en traductions opérationnelles (entre deux et six traductions opérationnelles par action – cf. programme d'actions joint en annexe à la présente délibération). Ces 10 actions sont les suivantes :

Action 1 : La traduction des objectifs du PLH dans les PLU

Action 2 : Une politique foncière au service de l'habitat

Action 3 : Une politique d'aménagement renforcée à l'échelle communautaire

Action 4 : Une production de logements ambitieuse et diversifiée

Action 5 : Un principe de mixité sociale pour un peuplement équilibré du territoire

Action 6 : Une réhabilitation accélérée de l'habitat existant

Action 7 : Des solutions de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins

Action 8 : Innover pour créer des « logements à vivre »

Action 9 : Un programme d'actions piloté et évalué en permanence

Action 10 : L'information et la communication tout au long du PLH

Ces actions ne relèvent pas toutes de la seule responsabilité de la Communauté urbaine et des communes membres. C'est pourquoi seul un positionnement renforcé de l'Etat, du Département, des bailleurs sociaux, des promoteurs, permettra d'aboutir à des résultats probants.

En cohérence avec les prescriptions du SCoT en secteur de « ville intense », le programme d'actions territorialisé, joint en annexe à la présente délibération, répartit l'objectif de production de 6 000 logements par an en moyenne sur la durée du PLH par un scénario de développement de l'habitat par couronnes concentriques : 50% pour la ville de Toulouse, 30% pour la première couronne (Cugnaux, Tournefeuille, Colomiers, Blagnac, Aucamville, Launaguet, L'Union, Balma, St-Orens-de-Gameville), 15% pour la deuxième couronne (Villeneuve-Tolosane, Pibrac, Cornebarrieu, Aussonne, Beauzelle, Fenouillet, St-Alban, Castelnest, Quint-Fonsegrives) et 5% pour la troisième couronne (Brax, Mondonville, Seilh, Gagnac-sur-Garonne, Fonbeauzard, Pin-Balma). Ce scénario ajusté en fonction des capacités des communes a été validé par le Comité de Pilotage du PLH du 5 juillet 2010 et la Conférence des Maires du 12 juillet 2010.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements par commune ont fait l'objet de réunions et d'échanges entre les délégués du Grand Toulouse et les maires, qui se sont déroulés de mai à octobre 2010.

Par les objectifs de production de logements locatifs sociaux qu'il assigne aux communes, le programme d'actions territorialisé incite chacune d'entre elles à atteindre dès la fin de ce PLH l'objectif de 20%, ou à s'en rapprocher, afin d'être en conformité avec l'article 55 de la loi SRU au plus tard en 2020.

Par délibération du 19 novembre 2010, le Conseil de Communauté du Grand Toulouse a procédé à l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat 2010-2015. Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (art. R302-9 à R302-11 du CCH), ce projet de PLH est maintenant soumis pour avis à chacune des 25 communes du Grand Toulouse et au SMEAT. L'avis des communes et du SMEAT sera pris en compte et intégré au PLH pour une nouvelle délibération du Conseil de Communauté le 16 décembre 2010. Le projet sera ensuite transmis à l'Etat pour présentation au Conseil Régional de l'Habitat. L'adoption définitive du PLH est prévue pour le premier trimestre 2011.

L'élaboration de la « feuille de route » de Toulouse, qui définit la participation de la ville centre aux objectifs du PLH, a fait l'objet d'une démarche concertée avec la Communauté Urbaine et les autres communes. Dans cette démarche, la Ville de Toulouse a souhaité faire preuve d'exemplarité :

- en acceptant d'assurer la moitié de la production de logements de la Communauté Urbaine, soit 3 000 logements par an en moyenne sur la durée du PLH, dont 50% de logements aidés et 30% de logements locatifs sociaux ; l'objectif est de soutenir l'accession à la propriété en réduisant la part des programmes de logements destinés aux investisseurs.
- en mettant tout en oeuvre pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux, au sens la loi SRU, dès la fin 2013 (le taux de logements sociaux de Toulouse étant de 18% au 1^{er} janvier 2009).

La déclinaison territoriale du PLH à l'échelle de la Ville de Toulouse s'est également appuyée sur une approche infra-communale des périmètres des secteurs de démocratie locale, en vue de mieux répartir l'offre de logements sociaux et plus globalement de garantir les principes de mixité sociale dans tous les quartiers de la ville.

Décision

Le Conseil Municipal,

Vu la délibération du Conseil de Communauté n° 2009-03-HAB-01 du 20 mars 2009,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 19 novembre 2010 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat 2010-2015,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver l'ensemble du projet de Programme Local de l'Habitat, comportant le diagnostic, les orientations stratégiques, le programme d'actions thématique et la « feuille de route » de Toulouse, déclinaison du programme d'actions territorial.

Article 2

De mobiliser aux côtés de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse et des acteurs ou partenaires de l'habitat, au regard des compétences qui sont propres à la commune, les moyens d'action nécessaires à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat 2010-2015.

Article 3

D'autoriser le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de ces décisions.

Délibération du Conseil Municipal
publiée par affichage en Mairie le
reçue à la Préfecture le
publiée au RAA le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,
POUR LE MAIRE
L'Adjointe Déléguée**

Martine CROQUETTE